



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA
Seção Judiciária da Paraíba
8ª Vara Federal

AUTO DE PENHORA

Aos 30 dias do mês de Abril de dois mil e vinte e cinco (2025), na Rua Floriano Peixoto, 294, Centro, Campina Grande, eu, Antonio Wanderlei de Araújo, Oficial de Justiça Avaliador Federal, em cumprimento à ordem judicial, Processo nº 0000012-94.2005.4.05.8202- Execução de Título Extrajudicial, tendo como Exequente União Federal, e Executado Espólio de José Ramalho da Silva. Após as formalidades legais, **procedi à penhora de um prédio, situado na Rua Floriano Peixoto, nº 294, Campina Grande, Matrícula 152.626(1º Registro de Imóveis de Campina Grande)**

A seguir, nomeei para fiel depositário do bem, aqui, penhorado, o Sr. x André Felipe Araújo Ramalho, que aceitou este encargo sob o compromisso de não abrir mão do referido bem, sem ordem expressa do(a) MM Juiz(a) do feito, sob as penas da lei.

Ciente da Penhora em: — / — / —, Ass. _____

Depositário: x André Felipe Araújo Ramalho CPF 010.879.474-13

Oficial de Justiça Avaliador: Antonio Wanderlei de Araújo

RECEBIDO
05/05/2025
Andreza Mendes Silva



JUSTIÇA FEDERAL
8ª VARA

LAUDO DE
AVALIAÇÃO

Nº

Seção Judiciária
PARAÍBA

Vara
8ª

Número do processo
0000012-94.2005.4.05.8202

Classe

Autor (exequente, expropriante, etc. ...)
União Federal

Réu (executado, expropriado, etc. ...)
Espólio de José Ramalho da Silva

CNPJ/CPF

Localização dos bens
Av. Floriano Peixoto, 294, Campina Grande

Antonio Wanderlei de Araújo

OFICIAL DE JUSTIÇA
AVALIADOR FEDERAL

Em cumprimento ao respeitável MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao local dos bens acima indicado, onde procedi à avaliação do(s) bem(s) a seguir descrito(s):

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Um prédio situado na Av. Floriano Peixoto, 294, Campina Grande-PB, Matrícula 152.626, medindo 4,60 metros ao Norte; 4,60 metros ao Sul; 25,00 metros ao Poente e 25,00 metros ao Nascente. Proprietário José Ramalho da Silva, CPF 008.610.734-87, Transcrição nº 66.946, conforme dados do Cartório de Imóveis de Campina Grande.

Inicialmente, registrar que foi erguida uma construção sobre o referido terreno, mas que não se encontra averbada na matrícula. O edifício foi construído para uso misto, sendo composto por sala comercial no térreo e apartamentos nos três pavimentos superiores e na laje da cobertura do prédio. A numeração dos apartamentos em: 102, 202, 204, 302, 304 e 305 foi informada pelos herdeiros, e há também um quadro de energia que indica essa identificação. Na parte térrea, há uma sala comercial, sem ocupação atualmente, com piso em cerâmica, porta de rolo de metal na frente, que mede aproximadamente 3,60 de largura, seguida de porta e vitrine de vidro com

largura semelhante, por onde se tem acesso a uma recepção de aproximadamente 20m², com balcão de atendimento. O pé direito da recepção é de aproximadamente 3,20 de altura. Há um anexo na recepção, sob a escada que dá acesso aos pavimentos superiores, com porta corrediça de vidro e que serve de depósito, com área de aproximadamente 4m². Também no pavimento térreo, há, na sequência, duas salas, criadas através de divisórias de gesso, que juntas medem aproximadamente 24m². Há, também, na sala, um banheiro e um lavabo. A sala possui ainda algumas divisões menores(hall e dois pequenos espaços de apoio). O acesso da recepção a esses demais cômodos se dá por corredor lateral, com aproximadamente 1,50m² de largura. Na frente do prédio há uma porta de metal de 0,80cm de largura, que dá acesso à escada que leva aos pavimentos superiores.

Nos pavimentos superiores, há apartamentos residenciais, dispostos da seguinte maneira: 1) No primeiro pavimento, há um único apartamento, com aproximadamente 100 m², descrito como apartamento nº 102, sendo composto de sala de estar, sala de jantar, três quartos, depósito, dois banheiros, espaço onde era instalada uma cozinha e espaço de área de serviço, além de sacada voltada para a Av. Floriano Peixoto. Referido apartamento apresenta acabamento antigo, simples e se apresenta bastante deteriorado, com escoras de metal em partes do apartamento; 2) No segundo pavimento, há dois apartamentos, sendo eles identificados como unidade 202 e 204, assim descritos: 2.1) apartamento nº 202 com frente voltada para a Av. Floriano Peixoto possui acabamento simples e mal conservado, possui cerca de 54m², sendo composto de sala, três quartos, banheiro, cozinha e área de serviço; 2.2) apartamento 204 fica voltado para os fundos do terreno, apresenta acabamento antigo, simples e mal conservado, com área de aproximadamente 50m², sendo composto de sala, três quartos, banheiro, cozinha e área de serviço; 3) No terceiro pavimento, há dois apartamentos, sendo identificados como unidades 302 e 304 com as seguintes características: 3.1) o apartamento 302 possui frente voltada para a Av. Floriano Peixoto, apresenta acabamento simples, antigo e mal conservado, possui área de aproximadamente 54m², sendo composto de sala, três quartos, banheiro, cozinha e área de serviço; 3.2) o apartamento 304 fica voltado para o lado Sul, com acabamento simples, antigo e mal conservado, possui aproximadamente 50m² de área, sendo composto de sala, três quartos, banheiro, cozinha e área de serviço; 4) No último pavimento, onde fica a cobertura do prédio, há um apartamento identificado como unidade nº 305, e ainda uma área descoberta, que corresponde a uma área comum. Esse último apartamento possui aproximadamente 45m² de área, composto de sala, dois quartos, banheiro, cozinha e sacada voltada para os fundos do prédio. Por fim, a área descoberta tem piso revestido por cerâmica.

O prédio foi erguido em alvenaria de tijolos na década de 1970, segundo informação dos herdeiros. O padrão de construção é do tipo comercial no térreo e do tipo residencial nos apartamentos. Há janelas do tipo basculante nos apartamentos. O acesso aos pavimentos residenciais se dá por escadas, e o prédio não dispõe de vagas de garagem.

Notou-se na vistoria realizada, em 29.05.2025, que o prédio apresenta diversos pontos de deterioração. Há sinais de má conservação em todas as unidades do edifício, desde a parte térrea até o último pavimento. Observou-se que, o

apartamento do primeiro andar do prédio, apresenta-se bastante deteriorado, sendo encontradas diversas escoras metálicas em seu interior. Também foram observados problemas estruturais como ferragem exposta na parte interna e nos fundos do prédio.

Atualmente, o prédio está fechado sem ocupação, tanto na parte térrea(setor comercial), quanto em relação aos apartamentos.

O prédio construído está situado na Av. Floriano Peixoto, Centro de Campina Grande, em área de boa valorização comercial. Essa região central é de fácil acesso, por vias asfaltadas, onde geralmente há um grande fluxo de pessoas e de veículos. O imóvel fica vizinho a Arcca Titão, fica próximo de colégios, hospital, pontos de ônibus, entre outros empreendimentos.

Avaliação do Imóvel: avalio o prédio situado na Av. Floriano Peixoto, nº 294, Campina Grande, considerando suas características, a localização, estado de conservação e os preços de mercado, em: R\$1.332.500,00(Um milhão trezentos e trinta e dois mil e quinhentos reais).

Campina Grande, 09 de maio de 2025.


Antonio Wanderley de Araújo

Oficial de Justiça Avaliador Federal

